

Novembro de 2022

RELATÓRIO GERENCIAL

VSLH11 – VERSALHES RI FII

Cadastre-se no mailing: 

Contato:

 Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 31

 ri@rcap-asset.com.br

 +55 (11) 911.875.472

 [/r-cap-asset](#)

 [/rcap.asset](#)



OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos imobiliários, auferindo rendimentos e ganhos de capital advindos destes.

CNPJ

36.244.015/0001-42

TICKER

B3:VSLH11

CÓDIGO ISIN:

BRVSLHCTF008

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

16/12/2020

GESTOR

R Capital Asset Management Investimentos S.A.

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Vórtex DTVM

TAXA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO

PL ou Market Cap.	Taxa
Até R\$ 250 MM	1,00%
De R\$ 250 até 500 MM	0,95%
De R\$ 500 até 750 MM	0,90%
De R\$ 750 até 1.000 MM	0,85%
Acima de R\$ 1.000 MM	0,80%

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder IPCA+4% a.a.

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DE RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

R\$ 312,61 milhões

Patrimônio líquido

89.231

Número de cotistas

R\$ 0,11/cota

Provento do período

29.864.091

Cotas emitidas

R\$ 10,46

Cota patrimonial em 30/11/2022

R\$ 9,07

Cota de mercado em 30/11/2022

Estratégia

O Versalhes RI FII (VSLH11) é um fundo que investe primordialmente em papéis com lastro imobiliário (CRI) buscando sempre assimetria entre risco e retorno. De forma oportunística, o fundo avalia investimentos em *equities* e/ou outros fundos imobiliários que possuam estratégias complementares, mas limitando-se à 33% de seu patrimônio líquido.

Comentários do Gestor

Prezado(a) investidor(a).

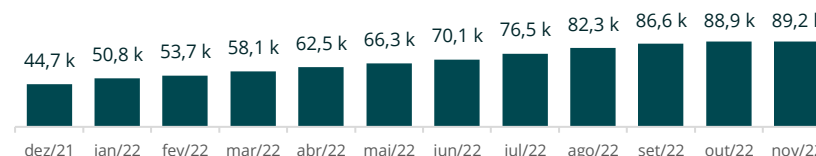
O VSLH11 distribuiu R\$ 0,11/cota de dividendos referente ao resultado do mês de novembro, representando um *Dividend Yield* de 1,05% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 10,46 em 30/11/2022.

Em novembro, não houveram alterações na composição da carteira do Fundo.

Conquanto à carteira de CRI's, devido a característica de correção do saldo devedor com defasagem de 2 meses, o resultado do mês ainda segue parcialmente pressionado pela deflação de setembro. No entanto, 97% do montante possui proteção contra deflação, ou seja, a correção monetária será aplicável desde que a variação do índice seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. A volta do IPCA a valores positivos, observada nos meses de outubro e novembro, deve refletir de maneira positiva nos títulos em carteira.

Durante o mês, a bolsa de valores e a curva de juros registraram forte volatilidade devido a sinalizações do novo governo, no mesmo período, o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) fechou o mês com uma queda de 4,1%, em sua maior desvalorização desde o início da pandemia de Covid-19. Apesar disso, o VSLH11 se manteve estável diante da reação do mercado, com uma valorização de 0,3% e manutenção do volume médio diário negociado observado no mês passado de aproximadamente R\$ 0,6 milhões.

Por fim, em seu 23º mês de operação, o VSLH11 novamente apresentou, no fechamento do mês, variação positiva em seu número de cotistas, alcançando o patamar de 89 mil cotistas.



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

- Para apuração do Resultado Caixa, considera-se as receitas e despesas transitadas pelo caixa do FII, com exceção da correção monetária de CRIs.
- Para apuração do Resultado Contábil, considera-se as receitas e despesas apropriadas segundo o regime de competência e exclui-se os efeitos da marcação a mercado dos CRIs.

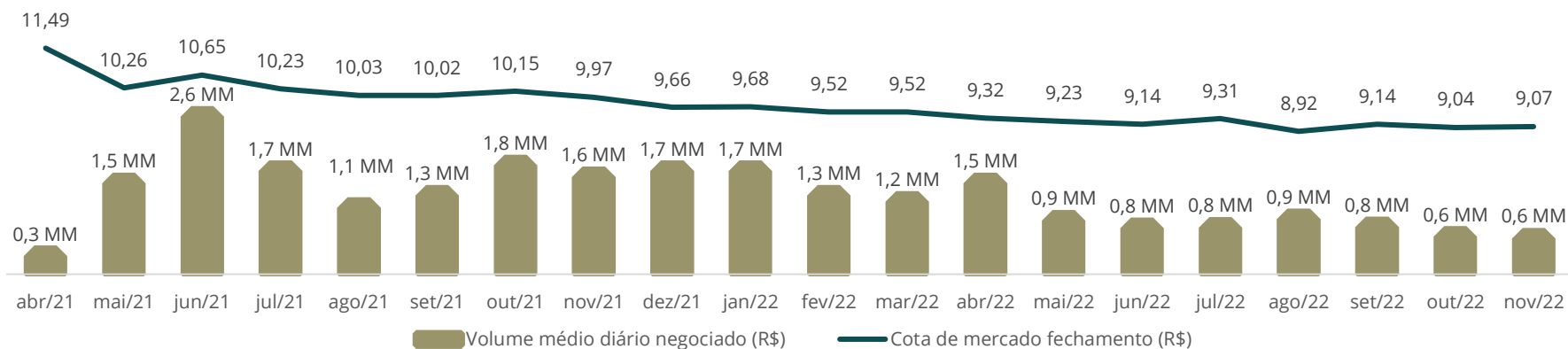
R\$ mil	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	2022
REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO												
Total de Receitas Caixa	2.661	2.569	2.159	2.511	2.547	2.611	2.757	2.886	2.388	2.387	2.359	27.835
CRIs	2.615	2.538	2.133	2.484	2.510	2.379	2.728	2.709	2.359	2.360	2.332	27.147
FII's	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	46	31	25	26	37	232	29	177	28	28	27	686
Total de Despesas Caixa	(283)	(296)	(211)	(230)	(277)	(259)	(472)	(240)	(252)	(232)	(217)	(2.969)
Despesas Controladores ¹	(216)	(225)	(193)	(207)	(233)	(242)	(220)	(219)	(233)	(214)	(204)	(2.406)
Outras Despesas ²	(66)	(71)	(18)	(23)	(44)	(17)	(17)	(21)	(19)	(19)	(13)	(328)
Taxa de Performance ³	-	-	-	-	-	-	(235)	-	-	-	-	(235)
Resultado Caixa	2.378	2.273	1.947	2.280	2.270	2.352	2.285	2.646	2.136	2.155	2.143	25.298
Distribuição Caixa	(3.572)	(3.285)	(3.584)	(3.464)	(3.285)	(3.584)	(4.181)	(2.090)	(3.584)	(2.837)	(3.584)	(37.050)
Var. Reserva de Lucro Caixa	(1.194)	(1.012)	(1.636)	(1.184)	(1.015)	(1.231)	(1.896)	556	(1.448)	(682)	(1.441)	(12.183)
Reserva de Lucro Caixa Acum.	(10.612)	(11.623)	(13.259)	(14.443)	(15.458)	(16.690)	(18.586)	(18.030)	(19.478)	(20.160)	(21.601)	(21.601)
REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTÁBIL												
Total de Receitas Contábil	4.260	4.257	5.494	5.551	7.138	5.548	4.344	3.757	3.043	2.977	2.918	49.287
CRIs	4.157	4.202	5.354	5.431	6.826	4.881	4.031	3.689	2.871	2.447	2.930	46.819
FII's	-	-	-	-	-	-	-	(20)	(21)	471	(121)	309
Outras Receitas	103	55	140	120	312	667	313	87	193	59	109	2.158
Total de Despesas Contábil	(253)	(229)	(499)	(1.150)	(1.217)	1.614	(247)	(266)	(886)	(1.725)	(723)	(5.581)
Despesas Controladores ¹	(245)	(223)	(248)	(243)	(263)	(244)	(244)	(260)	(238)	(230)	(229)	(2.667)
Outras Despesas ²	(8)	(6)	(8)	(3)	(4)	(4)	(3)	(6)	(8)	(2)	(2)	(54)
Taxa de Performance ³	-	-	(243)	(904)	(950)	1.862	-	-	(640)	(1.493)	(492)	(2.860)
Resultado Contábil	4.007	4.028	4.995	4.401	5.922	7.162	4.097	3.491	2.157	1.251	2.195	43.706
Distribuição Contábil	(3.285)	(3.584)	(3.464)	(3.285)	(3.584)	(4.181)	(2.090)	(3.584)	(2.837)	(3.584)	(3.285)	(36.763)
Var. Reserva de Lucro Contábil	722	444	1.531	1.116	2.338	2.981	2.007	(93)	(680)	(2.332)	(1.090)	6.944
Reserva de Lucro Contábil Acum.	9.735	10.179	11.709	12.825	15.164	18.144	20.160	20.067	19.387	17.054	15.964	15.964
Distribuição contábil/cota	0,110	0,120	0,116	0,110	0,120	0,140	0,070	0,120	0,095	0,120	0,11	1,231
Dividend Yield Mensal ⁴	1,11%	1,21%	1,16%	1,08%	1,16%	1,35%	0,67%	1,14%	0,90%	1,14%	1,05%	11,97%

- Incluem despesas com administração fiduciária, gestão, controladoria, custódia, e escrituração;
- Incluem despesas com reguladores (CVM, ANBIMA), taxas, impostos ou contribuições governamentais e auditores independentes;
- Provisionada diariamente e paga semestralmente no 15º dia útil subsequente ao fechamento do semestre;
- Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês.

Rentabilidade do Fundo (Últimos 12 meses)

Período 2%	Dividendos (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark ² (IPCA+4%a.a.)	% Benchmark	% Benchmark Gross-up ³	% Taxa DI Gross-up ³
dez/21	0,120	1,22%	1,58%	76,9%	90,5%	186,1%
jan/22	0,110	1,11%	1,28%	86,8%	102,1%	179,2%
fev/22	0,120	1,21%	1,03%	117,6%	138,4%	187,2%
mar/22	0,116	1,16%	0,90%	128,6%	151,3%	146,4%
abr/22	0,110	1,08%	1,31%	82,8%	97,4%	153,6%
mai/22	0,120	1,16%	1,97%	58,8%	69,1%	132,1%
jun/22	0,140	1,35%	1,39%	96,8%	113,8%	155,2%
jul/22	0,070	0,67%	0,80%	83,9%	98,6%	76,5%
ago/22	0,120	1,14%	1,03%	110,2%	129,6%	114,2%
set/22	0,095	0,90%	(0,35%)	N/A ⁴	N/A ⁴	99,5%
out/22	0,120	1,14%	(0,05%)	N/A ⁴	N/A ⁴	131,5%
nov/22	0,110	1,05%	0,02%	5.038,5%	5.927,6%	121,2%
Últ. 12 meses ⁵	1,351	13,18%	10,91%	120,9%	142,2%	136,3%

Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)



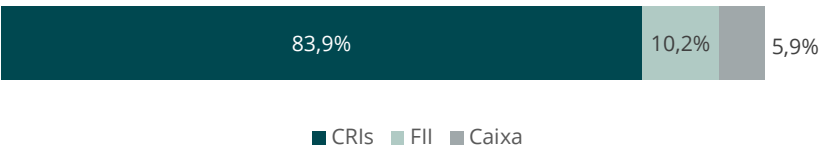
Notas:

1. Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês;
2. Para cálculo do benchmark foi considerado o IPCA com defasagem de 2 meses;
3. Para cálculo do gross up foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda;

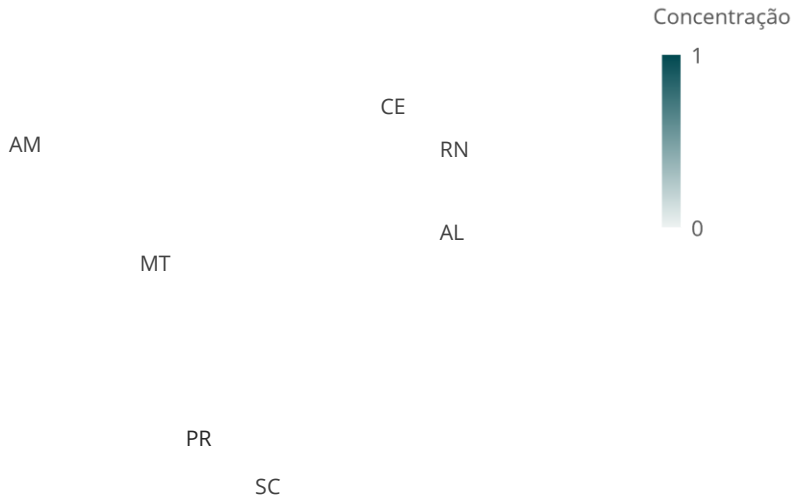
4. Métricas não aplicáveis em caso de Benchmark negativo;
5. A soma dos últimos 12 meses não considera o reinvestimento dos proventos distribuídos.

Alocação – Carteira

Por tipo de ativo



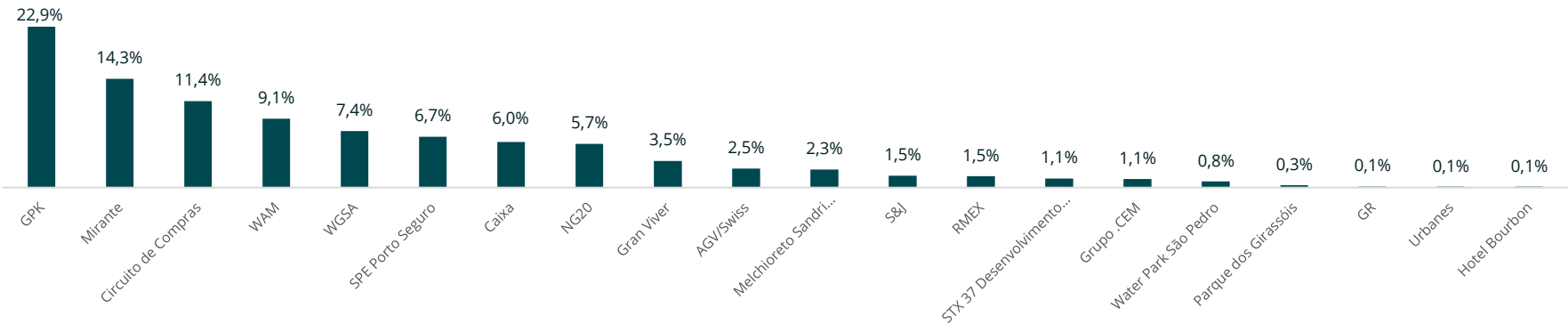
Concentração geográfica



Por setor



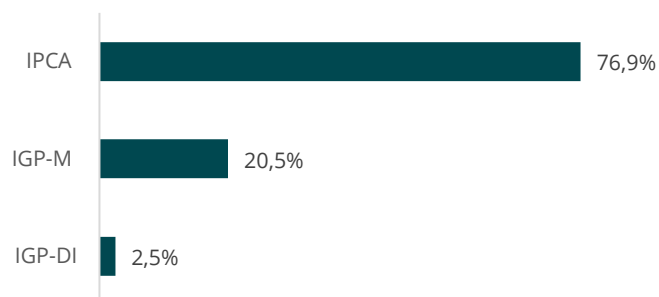
Por contraparte (excl. Caixa)



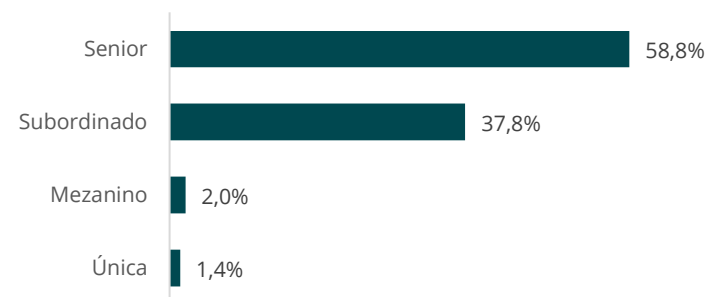
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio
IPCA	11,07% a.a.	4,5 anos	2,3 anos
IGP-M	14,47% a.a.	6,4 anos	2,2 anos
IGP-DI	8,36% a.a.	2,2 anos	1,7 anos
Média ponderada¹:	11,70% a.a.	4,9 anos	2,3 anos

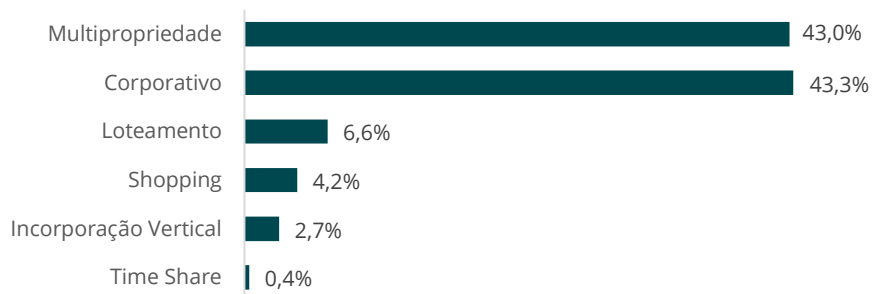
Por indexador ¹



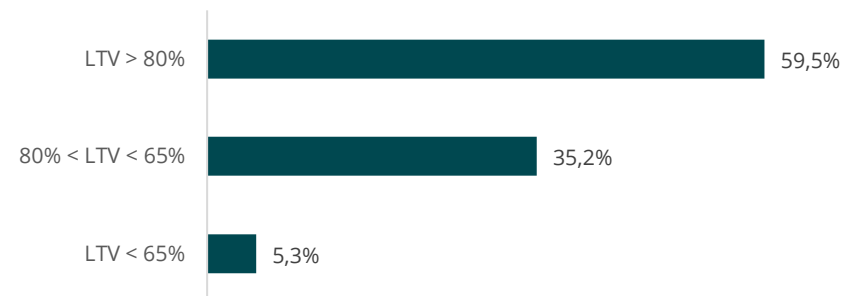
Por classe ¹



Por segmento ¹



Por Loan to Value ^{1 2}



Notas:

1. Apurado sobre o valor na curva dos ativos;
2. Não estão inclusos os CRIs do setor corporativo.

Portfólio – CRIs

CRI	Segm ¹	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ²	Obra Executada ²	Vendas ²	Inad. Acum. ²	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Quant.	Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	Rating ⁴
									Atual ²	Limite	Atual ²	Limite					
Resort do Lago Park	M	Sr	IGP-M	13,00%	2,1	70%	31%	3,5%	45%	130%	82%	130%	32.140	38,19	37,93	12,13%	●
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	1,7	N/A	N/A	N/A	55%	150%	68%	150%	22.135	26,71	26,57	8,50%	●
WAM Holding	C	Sub	IPCA	12,56%	3,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	21.257	25,20	25,21	8,07%	●
GPK II	C	Sr	IPCA	10,00%	2,1	N/A	N/A	N/A	48%	150%	65%	150%	19.638	22,33	21,69	6,94%	●
Eco Resort	M	Sr	IPCA	9,50%	2,4	N/A	86%	1,8%	117%	110%	170%	110%	16.573	15,82	15,47	4,95%	●
Solar das Águas	M	Sr	IPCA	9,50%	1,5	100%	82%	2,0%	90%	130%	106%	110%	12.685	13,90	13,94	4,46%	●
GPK	C	Sr	IPCA	8,50%	1,4	N/A	N/A	N/A	55%	150%	68%	150%	10.091	11,89	11,87	3,80%	●
OP Resort	M	Sr	IPCA	9,00%	2,2	N/A	94%	3,6%	127%	115%	176%	115%	13.594	12,03	11,59	3,71%	●
Circuito de Compras	S	Sr	IPCA	8,00%	1,4	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10.000	11,04	11,05	3,53%	●
OP Resort	M	Sub	IPCA	15,67%	2,0	N/A	94%	3,6%	86%	115%	121%	115%	10.593	9,58	9,33	2,99%	●
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	1,4	100%	82%	2,0%	55%	130%	68%	110%	8.649	9,52	9,24	2,96%	●
Resort do Lago Park	M	Sub	IGP-M	23,00%	1,9	70%	31%	3,5%	30%	130%	57%	130%	5.640	6,70	6,70	2,14%	●
Gran Viver	C	Sr	IPCA	11,00%	4,3	N/A	82%	8,4%	212%	N/A	196%	N/A	6.000	6,62	6,56	2,10%	●
Brasil Parques	C	Sr	IPCA	9,25%	2,2	N/A	N/A	N/A	801%	150%	229%	150%	5.466	6,14	6,12	1,96%	●
AGV	L	Sr	IGPDI	7,25%	1,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	111	5,63	6,11	1,95%	●
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	2,5	N/A	N/A	N/A	801%	150%	229%	150%	4.885	5,49	5,47	1,75%	●

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
2. Valores com um mês de defasagem;
- 3.
- 4.

Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;
Confira a legenda da *Rating* na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

Portfólio – CRIs

CRI	Segm ¹	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ²	Obra Executada ²	Vendas ²	Inad. Acum. ²	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Quant.	Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	Rating ⁴
									Atual ²	Limite	Atual ²	Limite					
Melchiorretto	I	Sr	IPCA	8,50%	3,0	25%	84%	2,5%	766%	140%	483%	140%	5.250	5,08	5,08	1,63%	●
Loteamentos Goias	L	Mez	IGP-M	13,00%	3,4	58%	97%	6,1%	67%	105%	70%	110%	3.774	4,93	4,84	1,55%	●
Gran Viver	C	Sub	IPCA	15,20%	3,9	N/A	82%	8,4%	118%	N/A	117%	N/A	4.000	4,43	4,37	1,40%	●
STX 37	C	Única	IPCA	14,00%	1,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.500	3,51	3,58	1,15%	●
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,2	N/A	57%	2,6%	38%	120%	29%	120%	2.910	3,30	3,30	1,06%	●
WAM Holding	C	Sr	IPCA	8,56%	1,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.600	3,11	3,13	1,00%	●
Grupo Cem 32	L	Sr	IPCA	7,50%	2,9	N/A	94%	1,2%	162%	115%	183%	115%	3.875	2,93	2,93	0,94%	●
Eco Resort	M	Sub	IPCA	14,50%	2,3	N/A	86%	1,8%	82%	110%	117%	110%	2.520	2,49	2,44	0,78%	●
Thermas São Pedro	M	Sub	IPCA	17,50%	2,4	60%	45%	1,9%	117%	115%	140%	110%	2.492	2,46	2,44	0,78%	●
Melchiorretto	I	Sub	IPCA	13,60%	2,7	25%	84%	2,5%	460%	140%	329%	140%	2.250	2,18	2,18	0,70%	●
AGV	L	Sub	IGPDI	14,00%	1,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	19	1,11	1,74	0,56%	●
EDA	M	Sr	IGP-M	10,00%	2,3	N/A	57%	2,6%	115%	120%	73%	120%	1.176	1,29	1,30	0,42%	●
União do Lago	L	Sr	IPCA	8,25%	3,9	100%	98%	6,6%	458%	130%	473%	130%	765	0,66	0,66	0,21%	●
Grupo Cem 32	L	Mez	IPCA	10,50%	2,8	N/A	94%	1,2%	131%	115%	149%	115%	677	0,53	0,53	0,17%	●
Wyndham	TS	Sub	IPCA	17,50%	0,7	100%	N/A	9,7%	270%	120%	597%	120%	1.314	0,43	0,43	0,14%	●
União do Lago	L	Sub	IPCA	12,08%	3,7	100%	98%	6,6%	305%	130%	325%	130%	327	0,29	0,29	0,09%	●

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
2. Valores com um mês de defasagem;
- 3.
- 4.

Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;
 Confira a legenda do *Rating* na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

Portfólio – CRIs

CRI	Segm¹	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration²	Obra Executada²	% Vendas²	Inad. Acum.²	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Quant.	Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	Rating⁴
									Atual²	Limite	Atual²	Limite					
Bourbon	TS	Sub	IGP-M	16,70%	0,7	N/A	N/A	16%	464%	120%	795%	120%	800	0,25	0,25	0,08%	●
Urbanes Santa Maria	L	Sr	IPCA	9,00%	2,0	100%	89%	1,9%	327%	115%	314%	115%	202	0,15	0,15	0,05%	●
Urbanes Santa Maria	L	Sub	IPCA	11,00%	2,0	100%	89%	1,9%	243%	115%	231%	115%	166	0,12	0,12	0,04%	●
				11,70%	2,3									266,04	264,65	84,66%	

Portfólio – Fundos

Fundo	Tipo	Segmento	Montante Investido (R\$ MM)	Quantidade de Cotas	Posição (R\$ MM)	% do PL
Lote M²	FII	Loteamentos & Loteadoras	7,21	6.800.186	7,55	2,41%
XBXO11 – RCap 1810 FoF	FII	Shopping	24,50	245.000	24,50	7,84%
					32,05	10,25%

Clique aqui para acessar o último Relatório Gerencial do XBXO11 – R Cap 1810 FoF



Obs: Não há incidência de taxa de gestão sobre a parcela do patrimônio líquido referente ao XBXO11 – R Cap 1810 FoF FII e ao Lote M² FII

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
2. Valores com um mês de defasagem;
3. Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;
4. Confira a legenda do Rating na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

Portfólio Detalhado – CRIs

Resort do Lago Park – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 19L0882537, 19L0882538, 19L0882539; [Sub.] 19L0882549, 19L0882550, 19L0882551



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: GO
Vencimento: 20/02/2029
Cupom: IGP-M + 13,00% a.a.
 IGP-M + 23,00% a.a.
Rating: brB+ (Austin)
 brB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança e coobrigação das pessoas físicas sócias do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas da SPE;
- ✓ Fundo de reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de obra.

Comentários:

A nova medição de obras dos empreendimentos foi apresentada e aponta a 1ª etapa com 99% de obras concluídas, enquanto a 2ª etapa não mostrou evolução e manteve-se em 44% concluída. O volume de recebimentos apresentou redução no período e as vendas líquidas foram positivas.

GPK – A e B

IF: [A] 20H0225977, 20H0225978; [B] 20H0225980, 20H0225981



Segmento: Lazer e Turismo
Localização: Múltiplas
Vencimento: 20/07/2025
Cupom: IPCA + 8,50% a.a.
 IPCA + 11,50% a.a.
Rating: brBBB+ (Austin)
 brBB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias da devedora;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente;
- ✓ Aval da Brasil Parques S.A; e
- ✓ Fundo de obra.

Carência de Amortização:

- 20H0225977: até dez/22
- 20H0225978: até dez/22
- 20H0225980: até ago/23
- 20H0225981: até ago/23

Comentários:

Os recebimentos das novas vendas do projeto *Hydros Gramado* já começaram a ser creditados na conta arrecadadora do CRI e passaram a compor as Razões de Garantia das operações.

WAM Holding – A e B

IF: [A] 20L0504499 ; [B] 20L0505084, 20L0505190



Segmento: Lazer e Turismo
Localização: Múltiplas
Vencimento: 20/12/2027
Cupom: IPCA + 12,56% a.a.
Rating: brBB+ (Austin)
 brBB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária da receita das empresas do grupo, dos recebíveis atuais e futuros de um empreendimento, excedente mensal de sete empreendimentos performados e de mais sete novos empreendimentos;
- ✓ Fiança das principais pessoas físicas e jurídicas sócias e administradores da devedora;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente e empresas controladas;
- ✓ Fundo de reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) do CRI; e
- ✓ Fundo de obra

Carência de Amortização:

- 20L0504499: até jan/23
- 20L0505084: até dez/27
- 20L0505190: até dez/27

Portfólio Detalhado – CRIs

GPk II – Sênior

IF: 21G0064620



Segmento: Lazer e Turismo

Localização: Múltiplas

Vencimento: 20/07/2026

Cupom: IPCA + 10,00% a.a.

Rating: brBBB (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Cessão fiduciária do excedente mensal dos empreendimentos que levantarem recursos via CRI; e
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente e dos empreendimentos que constituírem garantias das operações.

Carência de Amortização:

- 21G0064620: até ago/23

Comentários:

Os recebimentos das novas vendas do projeto *Hydros Gramado* já começaram a ser creditados na conta arrecadadora do CRI e passaram a compor as Razões de Garantia das operações.

Eco Resort – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21H0042097; [Sub.] 21H0042096



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: Caldas Novas - GO

Vencimento: 20/07/2029

Cupom: IPCA + 9,50% a.a.
IPCA + 14,50% a.a.

Rating: brA- (SR Rating)
brBB+ (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis lastro atuais e oriundos de vendas futuras;
- ✓ Fiança, constituída por todos os acionistas pessoas jurídicas da cedente;
- ✓ Alienação fiduciária da totalidade das ações da cedente;
- ✓ Alienação fiduciária de imóvel pertencente à *Eldorado Empreendimentos Turísticos LTDA*, com valor de liquidação forçada de R\$ 12,72 milhões;
- ✓ Hipoteca do empreendimento.

Comentários:

A partir de set-22, o limite das Razões de Garantia passarão 105% para 110%. As vendas líquidas do período foram negativas, apesar do menor número de distratos. As movimentações entre contratos elegíveis e inelegíveis pressionaram o VP da carteira e a Razão de Saldo Devedor para baixo, que continua acima do limite de garantia.

Solar das Águas – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 19K1139243; [Sub.] 19K1139247, 19K1139248



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: Olímpia – SP

Vencimento: 20/11/2025

Cupom: IPCA + 9,50% a.a.
IPCA + 16,64% a.a.

Rating: BrBB+ (Austin)
BrBB- (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente;
- ✓ Fundo de reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de obra.

Comentários:

As vendas líquidas do período foram negativas, dado o expressivo número de distratos. A inadimplência acumulada apresentou leve melhora. A Razão de Saldo Devedor reflete o VP elegível, que é influenciado pelo vencimento próximo do CRI. Grande parte do VP elegível está fora do prazo da operação.

Portfólio Detalhado – CRIs

OP Resort – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21G0511750; [Sub.] 21G0511751



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: BA

Vencimento: 22/01/2029

Cupom: IPCA + 9,00% a.a.
IPCA + 15,67% a.a.

Rating: brA- (SR Rating)
brBB+ (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Alienação fiduciária da cotas da cedente;
- ✓ Fiança dos sócios pessoa jurídica; e
- ✓ Cessão fiduciária dos créditos atuais e futuros do empreendimento.

Comentários:

A carteira do projeto apresentou quantidade expressiva de vendas. Houve uma mudança no SLA para as tratativas de solicitação de cancelamento, reduzindo o prazo dos atendimentos, o que impactou no aumento do número de Contratos Cancelados. O recebimento total foi inferior ao período anterior e corrobora com a diminuição da Razão de PMT.

Circuito de Compras – Sênior

IF: 20G0684776



Segmento: Shopping Center

Localização: SP

Vencimento: 20/06/2025

Cupom: IPCA + 8,00% a.a.

Rating: brA- (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Alienação de 90% das ações da devedora;
- ✓ Seguro performance da obra cobrindo 30% do valor residual da obra;
- ✓ Cessão fiduciária da conta vinculada dos recebíveis do empreendimento;
- ✓ Cessão fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos atípicos de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial; e
- ✓ Fundo reserva.

Gran Viver II – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21J0989453; [Sub.] 21J0989842



Segmento: Loteamento Residencial

Localização: MG

Vencimento: 20/10/2032

Cupom: IPCA + 11,00% a.a.
IPCA + 15,20% a.a.

Rating: Em análise

Garantias:

- ✓ Alienação fiduciária de 100% das ações da Gran Viver Urbanismo S/A;
- ✓ Fundo de liquidez; e
- ✓ Fundo de reserva.

Portfólio Detalhado – CRIs

AGV – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 13C0041672; [Sub.] 13C0041677



Segmento: Loteamento Residencial

Localização: AM, DF e SP

Vencimento: 28/02/2025

Cupom: IGPDI + 7,25% a.a.
IGPDI + 14,00% a.a.

Rating: brBBB+ (Austin)
brBBB+ (Austin)

Garantias:

- ✓ Fiança dos garantidores;
- ✓ Alienação fiduciária dos créditos imobiliários;
- ✓ Fundo de reserva;
- ✓ Fundo de obras; e
- ✓ Créditos imobiliários adicionais ao necessário para o cumprimento das obrigações.

Brasil Parques – A e B

IF: [A] 21H0769214; [B] 21H0769216



Segmento: Parques e Lazer

Localização: Múltiplos

Vencimento: 20/08/2026

Cupom: IPCA + 9,25% a.a.
IPCA + 10,50% a.a.

Rating: Em Análise

Garantias:

- ✓ Fiança dos empreendimentos: Arc Big Eye Parques Temáticos e de Diversão Ltda. e Gramado Promoção de Vendas Ltda. ("GPV");
- ✓ Cessão fiduciária de 100% da receita dos empreendimentos da devedora;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da devedora; e
- ✓ Alienação fiduciária dos imóveis que constituírem garantias da operação.

Carência de Amortização:

- 21H0769214: até set/23
- 21H0769216: até set/24

Melchiorretto – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21F1150243; [Sub.] 21F1150247



Segmento: Loteamento Residencial

Localização: SC

Vencimento: 20/07/2028

Cupom: IPCA + 8,50% a.a.
IPCA + 13,50% a.a.

Rating: Em análise

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da Melchiorretto Sandri e das cotas das SPEs dos empreendimentos-alvo; e
- ✓ Fiança dos sócios.

Carência de Amortização:

- 21F1150243: até ago/23
- 21F1150247: até ago/23

Portfólio Detalhado – CRIs

Loteamento Goiás – Mezanino

IF: 20F0736291



Segmento: Loteamento

Localização: GO

Vencimento: 20/06/2029

Cupom: IGP-M + 13,00% a.a.

Rating: brB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas de companhia;
- ✓ Fundo de reserva no valor dos dois próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e
- ✓ Fundo de obras.

Comentários:

A tomadora está realizando o levantamento dos contratos inadimplentes, principalmente na faixa >180 dias, a fim de promover distratos unilaterais e liberar estoque para comercialização. Entre ago-22 e set-22 a tomadora realizou o envio de mais de 700 notificações a clientes inadimplentes, o que deve apresentar reflexo nos distratos dos próximos meses.

STX - Única

IF: 22A0896533



Segmento: Hotelaria

Localização: RJ, DF E SP

Vencimento: 20/01/2024

Cupom: IPCA + 14,00% a.a.

Rating: Em análise

Garantias:

- ✓ Aval STX Desenvolvimento Imobiliário S.A., a própria incorporadora;
- ✓ Aval ST Participações S.A., que é a holding patrimonial da STX;
- ✓ Aval STI Gestão de Empreendimentos S.A., empresa responsável pela gestão dos projetos;
- ✓ Promessa de alienação fiduciária de 10 unidades da STX SPE 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A.; e
- ✓ Alienação fiduciária do terreno.

Carência de Amortização:

- 22A0896533: até jan/24

EDA – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 19J0713616; [Sub.] 19J0713620



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: GO

Vencimento: 20/09/2027

Cupom: IGP-M + 10,00% a.a.
IGP-M + 18,00% a.a.

Rating: brB- (Austin)
brCCC (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras;
- ✓ Fiança dos sócios pessoas físicas em empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas do contratante;
- ✓ Alienação fiduciária do empreendimento; e
- ✓ Fundo de reserva no valor dos dois próximos pagamentos (PMT) dos CRI.

Comentários:

Está em elaboração um produto mais líquido, combinando semanas de utilização do hotel e ingressos para o parque de diversões. O recebimento no período foi maior em relação a set-22, sobretudo de parcelas adimplentes, a qual compõem da Razão de PMT. Por conta disso, houve aumento na razão de garantia mencionada.

Portfólio Detalhado – CRIs

Grupo CEM 32 – Sênior e Mezanino

IF: [Sr.] 20D1003071; [Mez.] 20D1003076



Segmento: Loteamento

Localização: SP e GO

Vencimento: 20/05/2030

Cupom: IPCA + 7,50% a.a.
IPCA + 10,50% a.a.

Rating: brA- (Austin)
brBBB- (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas de companhia;
- ✓ Fundo de reserva no valor dos dois próximos pagamentos (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de obras.

Thermas São Pedro – Subordinada

IF: 21J0856224



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: SP

Vencimento: 20/04/2029

Cupom: IPCA + 17,50% a.a.

Rating: brBB (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança dos sócios do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das cotas da cedente; e
- ✓ Hipoteca do empreendimento.

União do Lago – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21A0796003; [Sub.] 21A0796004



Segmento: Loteamento

Localização: MT

Vencimento: 20/12/2027

Cupom: IPCA + 8,25% a.a.
IPCA + 12,08% a.a.

Rating: brA- (Austin)
brBB+ (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades do empreendimento (créditos não elegíveis e de vendas futuras);
- ✓ Alienação fiduciária da totalidade das quotas da desenvolvedora do empreendimento; e
- ✓ Fiança, dos sócios pessoas físicas da desenvolvedora do empreendimento.

Portfólio Detalhado – CRIs

Wyndham – Subordinada

IF: 20H0206728



Segmento: Time Share
Localização: Múltiplos
Vencimento: 20/07/2024
Cupom: IPCA + 17,50% a.a.
Rating: brB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Aval das pessoas jurídicas sócias do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente;
- ✓ Fundo de reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de obra.

Bourbon – Subordinada

IF: 20I0596271, 20I0596272



Segmento: Time Share
Localização: PR e SP
Vencimento: 20/07/2024
Cupom: IGP-M + 16,70% a.a.
Rating: brBB- (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária de créditos;
- ✓ Alienação fiduciária de cotas;
- ✓ Aval nas CCBs; e
- ✓ Fundo de reserva.

Comentários:

Parte significativa da carteira é cobrada via cartão de crédito, o que mitiga o risco de inadimplência. Contudo, há descasamento entre a data de vencimento da parcela e a data do efetivo recebimento na conta. Assim, os recebimento de cartões são classificados como "em atraso", inflando a inadimplência acumulada.

Urbanes Santa Maria – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21D0503170; [Sub.] 21D0503171



Segmento: Loteamento
Localização: RS
Vencimento: 20/04/2028
Cupom: IPCA + 9,00% a.a.
 IPCA + 11,00% a.a.
Rating: brA- (SR Rating)
 brBB+ (SR Rating)

Garantias:

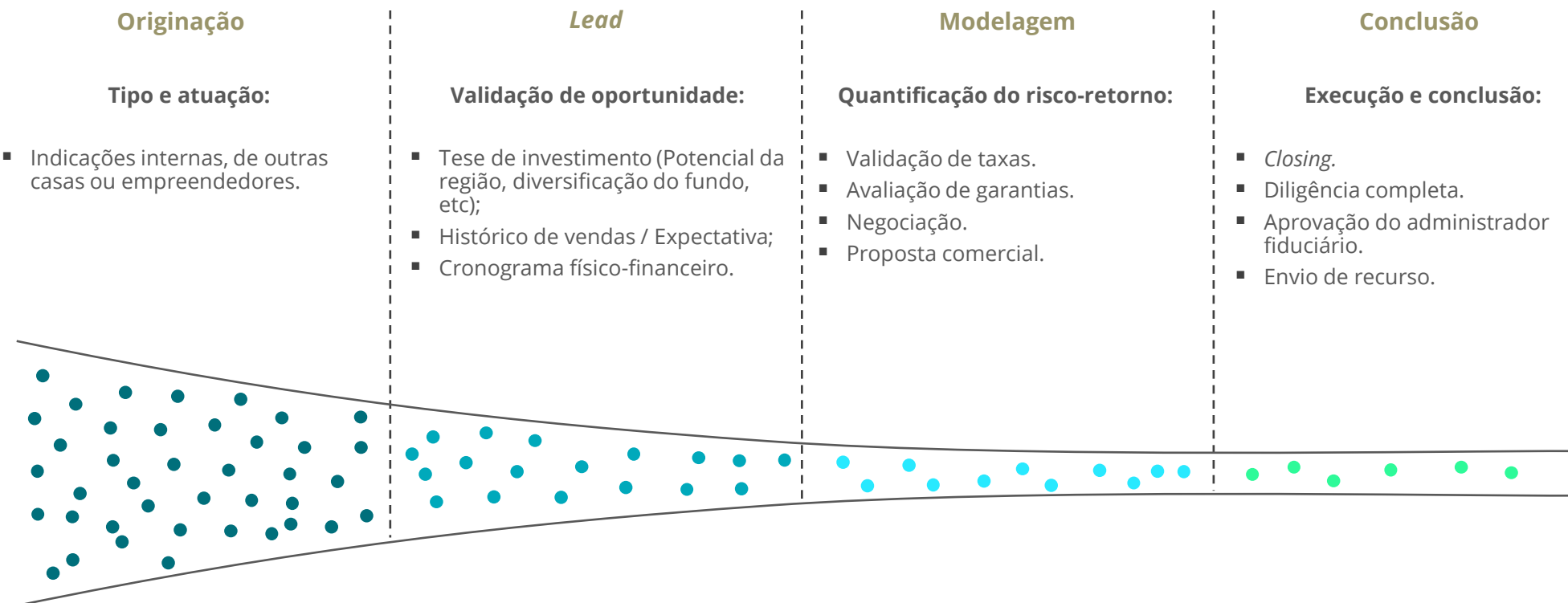
- ✓ Fiança dos sócios pessoas físicas;
- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das unidades do empreendimento Bauhaus;
- ✓ Alienação fiduciária da matrícula mãe dos empreendimentos Cidade Universitária e Schons;
- ✓ Fundo de reserva (2 PMTs); e
- ✓ Fundo de obras.

ANEXO - 1

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Processo de Escolha de Projetos (CRI)



Investidores

1. Comercialização
2. Viabilidade Financeira
3. Viabilidade Técnica
4. Aprovações Legais

5. Formalização dos recebíveis
6. Crédito PF

7. Contas a Pagar

8. Contas a Receber

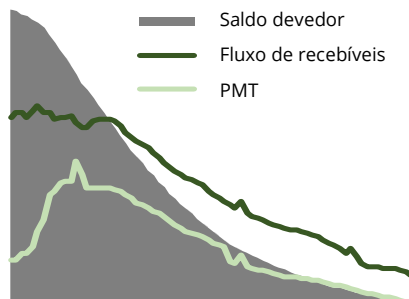
Investidores, Securitizadoras, Bancos, FIIs, FIDCs

1. Pesquisa de mercado para confirmação de demanda;
2. Modelagem proprietária considerando cenário de stress;
3. Avaliação de engenheiro indicado pelo Fundo;
4. Due diligence legal;
5. Due diligence de formalização dos recebíveis em 100% da carteira;
6. Análise de crédito Pessoa Física;
7. Controle de pagamentos em conta *escrow* realizado por agente de garantia indicado pelo Fundo; e
8. Espelhamento e cobrança dos recebíveis por *servicer* indicada pelo Fundo.

Risco
Mitigador no processo de investimento

Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

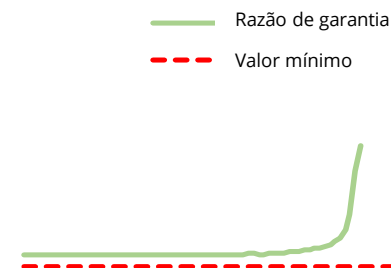
Evolução do Investimento



Cobertura das PMTs



Cobertura da Garantia



Principais indicadores monitorados ¹

Evolução do Investimento		Acompanhamento Visual dos Indicadores de Risco	
Processo	Indicador de Risco	Conforme planejado/esperado Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco Implantação de plano de ação	
Fluxo financeiro	Razão do saldo devedor e razão do fluxo (PMTs), Total do faturamento esperado vs recebido (%)		
Acompanhamento do Ativo			
Processo	Indicadores de Risco		
Status do empreendimento	Obras, vendas, índice de inadimplência (aging), LTV		

Nota:

1. Os indicadores podem variar de acordo com o tipo (setor) de CRI

Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

Rating

Baseado no desempenho dos indicadores monitorados e da avaliação interna da equipe de Risco, a Rcap emite um rating interno, que é a classificação interna de risco atribuído ao CRI.

Metodologia de cálculo

Abaixo está a lista de indicadores considerados na avaliação de cada tipo de ativo do fundo e os valores utilizados nas suas respectivas avaliações. Para o rating final é considerado a média ponderada entre os indicadores e a avaliação discricionária do ativo, realizada pela área de risco (Notas 1, 3 e 5).

CRI

Pontos	Inadimplência	Razão PMT	Razão Saldo Devedor	Faturamento
5	< 5%	Enquadrada	Enquadrada	>= 100%
3	5% < x < 15%	Desenquadrada, mas > 100%	Desenquadrada, mas > 100%	90% < x < 100%
1	> 15%	< 100%	< 100%	< 90%

Escala de Rating

De acordo com a avaliação final do rating de risco, algumas ações são tomadas para que a performance do ativo permaneça dentro do esperado.

- Ativo com performance conforme planejada/esperada ou melhor
- Ativo requer acompanhamento mais próximo, discussão sobre *gaps* e possíveis ações pontuais a serem implementadas
- Ativos com problemas que requerem o desenho e implantação de plano de ação estruturado

GLOSSÁRIO

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

UH: Unidade Habitacional

Dividend Yield: Métrica de rentabilidade das distribuição de lucros (Distribuição de rendimentos / Valor da Cota)

Vendas Líquidas: Quantidade de total de cotas vendidas excluindo cancelamentos

Fee: Taxa cobrada sobre o serviço prestado

VGv: Valor Geral de Vendas

Índice de Inadimplência: Valores Vencidos da Carteira / Valor Total da Carteira

YoY: *Year over Year* ("Comparação do ano atual contra o ano anterior")

Pipeline: Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)

Gross-up: Cálculo que desconta o efeito de impostos em valores brutos de investimentos para chegar aos valores líquidos

POC: *Percentage of Completion* - método de cálculo para reconhecimento de receita que ocorre conforme evolução de obra.

Timeshare: Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem

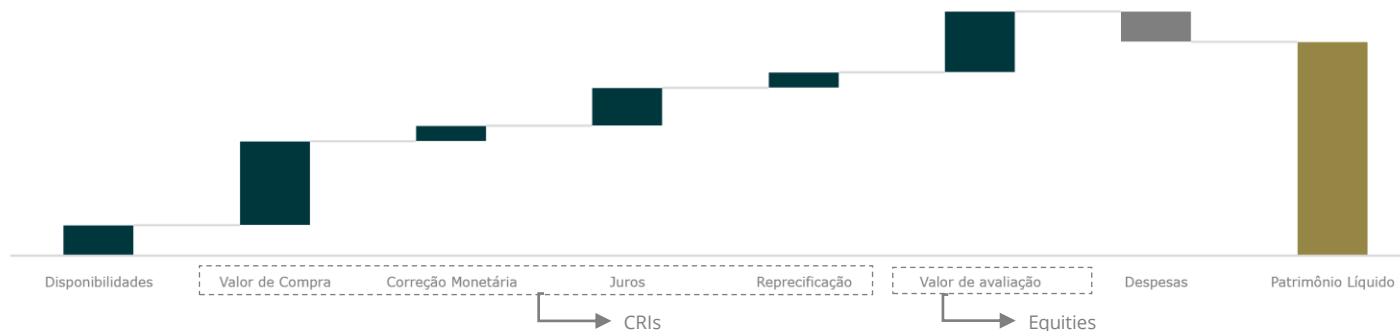
Taxa de Distrato: Total de Cotas Canceladas / Total de Cotas Vendidas

Taxa DI: Taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos

FAQ

Como é calculado o valor patrimonial?

O Valor Patrimonial do fundo é calculado pela soma das disponibilidades e valor de mercado dos CRIs e *equities* menos despesas:



• **Disponibilidades:** Valores em conta corrente, investidos em Tesouro Selic (antiga LFT) ou Fundo de Renda Fixa referenciado DI;

• **CRIs:**

• **Valor de Compra:** Quantia desembolsada para a compra dos CRIs;

• **Correção Monetária:** Correção do valor nominal dos CRIs devido aos índices de inflação (IPCA ou IGP-M a depender do CRI);

• **Juros:** Receitas provenientes do cupom pré fixado dos CRIs;

• **Reprecificação (MaM):** Variação teórica dos preços dos papéis aplicado pela Administradora. Como curva teórica livre de risco, a Vórtx utiliza o fechamento da NTN-B, de vencimento mais próximo do *duration* do CRI. Pode ser positiva ou negativa.

• **Equities:**

• **Valor de avaliação:** Existem três métodos para a avaliação de *equities*: 1) Método de custo, soma de todo valor investido; 2) MEP – Método de Equivalência Patrimonial, que consiste em atualizar o valor investido somando-se lucro ou prejuízo; 3) Laudo, que consiste na estipulação do valor do ativo através de uma avaliação realizada por empresa especializada;

• **Despesas:** Provisões como taxas de administração, escrituração, gestão, entre outras.

É obrigatória a participação dos cotistas nas Assembleias?

A participação dos cotistas não é obrigatória, porém é recomendada.

Como faço para me cadastrar no mailing do fundo?

Basta acessar o site: <https://www.rcap-asset.com.br/mailing> e preencher o formulário.

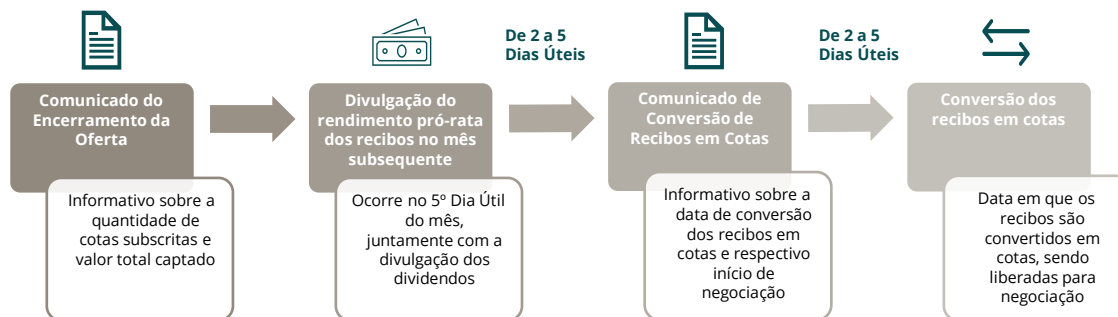
Se preferir, é possível acessar os documentos no link [VSLH11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

FAQ

Onde encontrar o informe de rendimentos para declaração de imposto de renda anual?

O informe de rendimento referente ao ano anterior é de responsabilidade do Administrador do fundo, Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., caso não tenha recebido nenhum email sobre, basta enviar sua solicitação para contato@vortex.com.br.

Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?



Quais são as condições para isenção de Imposto de Renda?

O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, caso observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Como é calculada a Taxa de Performance?

A Taxa de Performance ("TP") é apurada e provisionada diariamente na base 252 e paga semestralmente.

A TP corresponde a 20% sobre o Resultado do Fundo ("R") que exceda a variação acumulada do IPCA (com dois meses de defasagem para coincidir com a correção monetária aplicada nos CRIs) mais 4,00% ao ano ("Benchmark"):

$$TP = 20\% * (R - \text{Benchmark}) * \text{Patrimônio Líquido}$$

Por sua vez, o Resultado do Fundo corresponde a soma da variação acumulada da cota patrimonial desde a cobrança da última TP mais os rendimentos distribuídos por cota no período:

$$R = [(Cota Patrimonial Atual + \text{Rendimentos Distribuídos}) \div (\text{Valor da Cota Base})] - 1$$

Por fim, o Valor da Cota Base representa o valor inicial da cota utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da TP, ou valor contábil da cota na data de última apuração da TP.

DISCLAIMER

Material meramente informativo destinado aos cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação.

Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais.

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.

